

## **Mehr als ein Zuhause: Ein Refugium für Mensch und Tier - Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Stallgebäude**



**Objektnummer: 2027/1410**

**Eine Immobilie von Bönisch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4814 Altmünster
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	175,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,14
<b>Kaufpreis:</b>	980.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefanie Demmel**

Bönisch Immobilien  
Anton Schosser-Straße 1  
4810 Gmunden

T +43 664 91 90 703













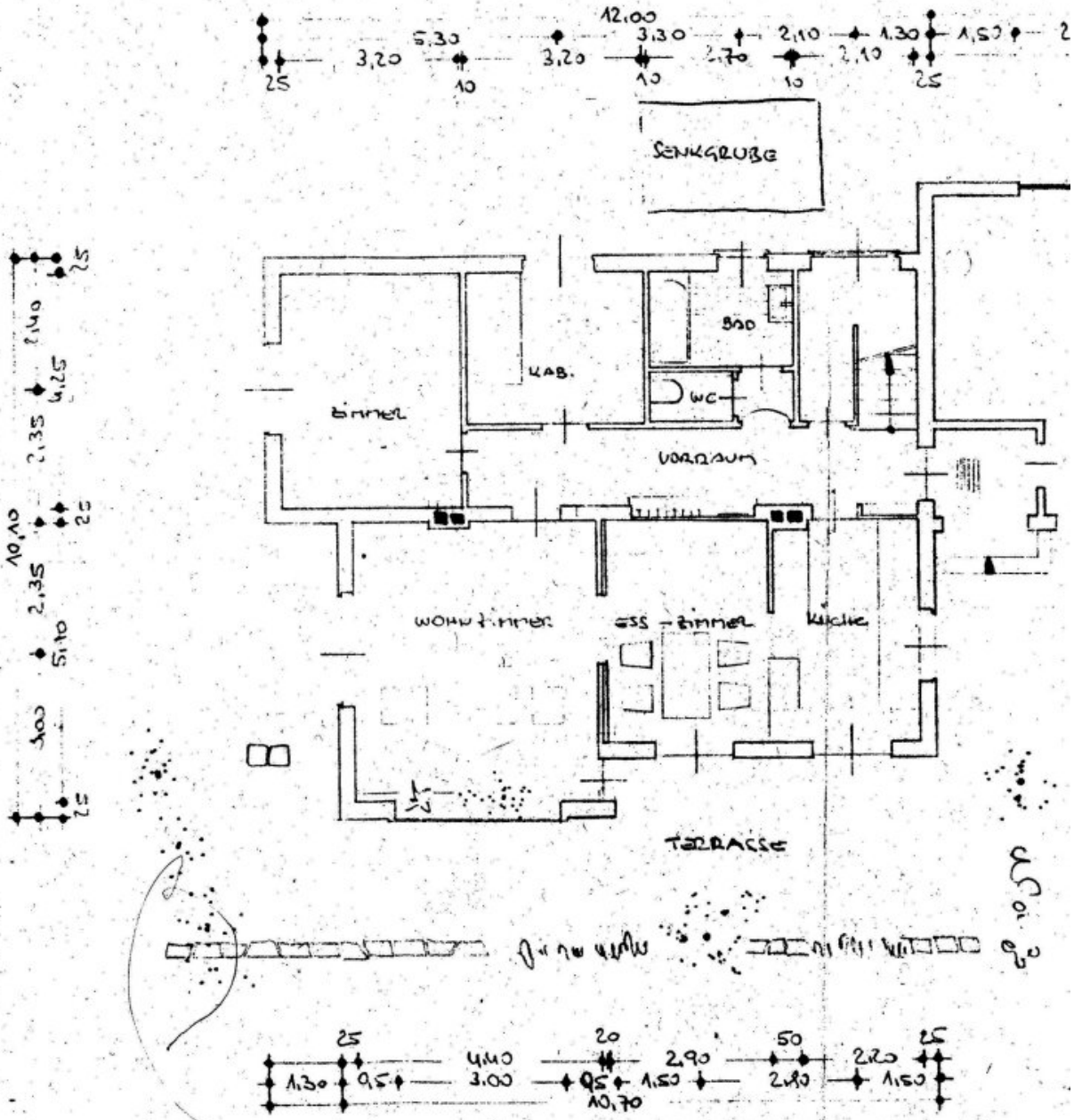




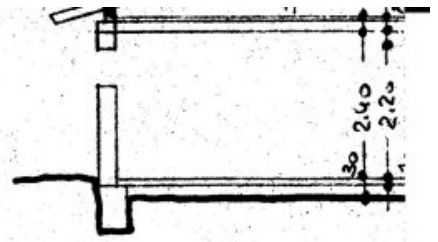




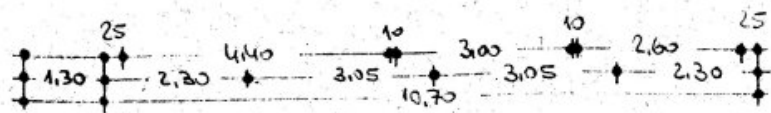
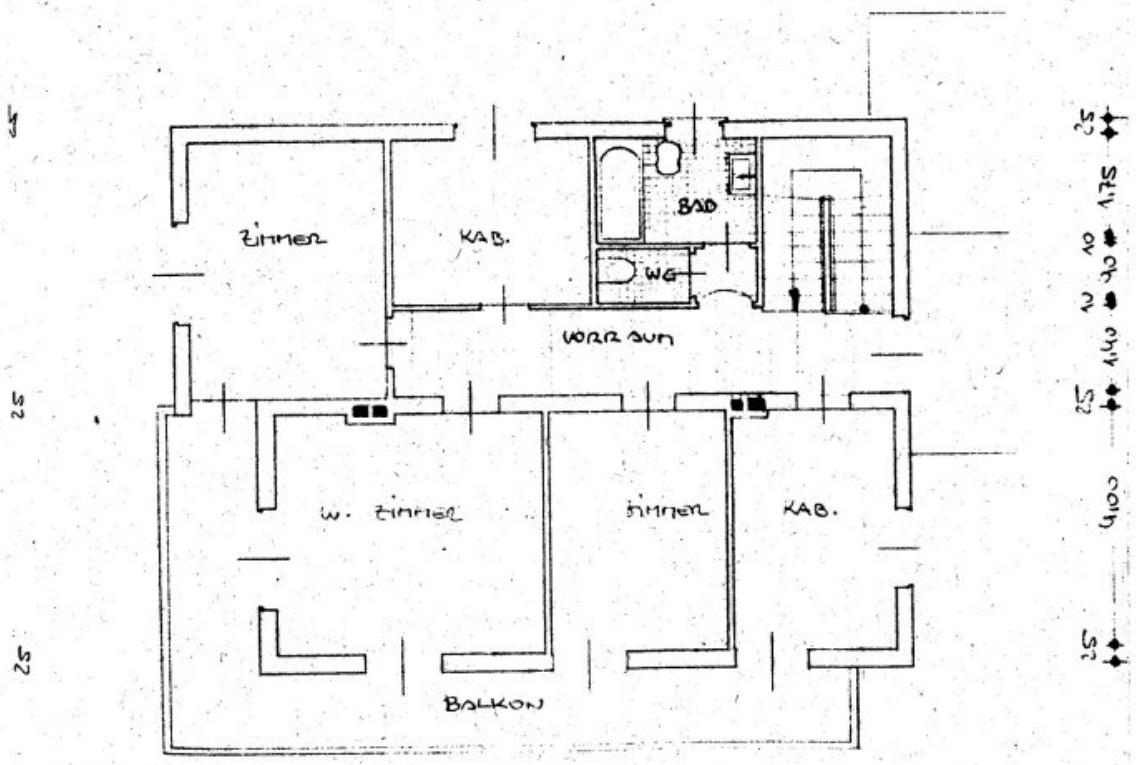
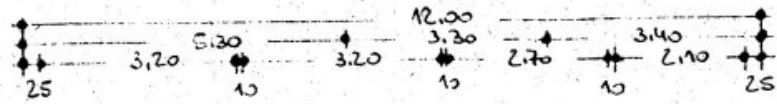
# ERDGESCHOSS-



US 01 02



# OBERGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## Ein Zuhause im Einklang mit Natur und Tieren

Träumen Sie von einem Ort, an dem Sie die Ruhe der Natur genießen und gleichzeitig Ihre Tiere artgerecht halten können? Dieses einzigartige Anwesen in Reindlmühl bei Altmünster bietet genau das – und noch viel mehr. Auf rund **7.276 m<sup>2</sup>** eröffnet sich hier eine Welt voller Möglichkeiten für Pferde, Hunde, Alpakas, Damwild, Hühner, Gänse oder andere Lieblingstiere.

## Vielseitige Flächen für Wohnen und Tierhaltung

- **Bauland-Dorfgebiet:** ca. 2.371 m<sup>2</sup>
- **Grünland:** ca. 4.905 m<sup>2</sup> – weitläufige Weiden für Tiere, direkt angrenzend an Stallungen und Paddock
- Beide Parzellen befinden sich im **Naturpark Attersee-Traunse**

Über viele Jahre hinweg wurde die Liegenschaft als kleiner Pferdehof geführt. Hier wurden zwei Araber und zwei Dalmatiner gehalten. Der liebevolle Name „**Dalmarabien**“ wurde vom Eigentümer selbst geprägt und spiegelt die besondere Verbindung zu seinen Tieren wider. Die Fläche bietet ideale Voraussetzungen für Tierhaltung.

## Gebäude & Ausstattung

- **Wohnhaus:** ca. 170 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in zwei getrennte Wohnungen – perfekt für Familie, Gäste oder separate Nutzung. Das ursprüngliche Gebäude basiert auf einem Einreichplan aus dem Jahr 1966; laut Niederschrift der Gemeinde wurde die Benützungsbewilligung jedoch erst im Jahr 1982 erstellt. Es wird mit einer zentralen Ölheizung der Marke Windhager (3000 l Tank) beheizt.
- **Pferdestall mit Offenstall:** ca. 6 × 6 m großer, im Jahr 1998 neu errichteter Offenstall mit direktem Zugang zu Paddock und Koppel. Diese offene Haltungsform unterstützt die Bewegungsfreiheit und trägt wesentlich zur Gesundheit und zum Wohlbefinden der Tiere bei. Zusätzlich verfügt das Stallgebäude über einen überdachten Bereich des

Paddocks, der den Pferden auch bei Regen und Wind einen geschützten Aufenthaltsort im Freien bietet.

- **Heuscheune über dem Stall (ca. 50 m<sup>2</sup>)**
- **Zusätzlich:** großer Unterstand, Doppelgarage, Carport
- Anschluss an Ortswasserleitung und Kanal vorhanden

### **Ein Ort voller Möglichkeiten durch die Dorfgebiet Widmung**

Ob als Selbstversorgerhof, idyllisches Tierparadies oder Rückzugsort vom Alltag – hier finden Sie Raum, Ihre Ideen zu verwirklichen. Die ruhige Lage mit nur wenigen Nachbarn, kombiniert mit guter Anbindung, macht das Anwesen besonders attraktiv für Tierliebhaber.

### **Lage – Natur pur am Traunsee**

Reindlmühl ist ein idyllischer Ort im Salzkammergut, der Ruhe und vielfältige Freizeitmöglichkeiten vereint. Die malerische Lage nahe dem Traunsee, eingebettet in eine beeindruckende Berglandschaft, macht die Region besonders attraktiv für Wanderer, Radfahrer und Wassersportbegeisterte. Zahlreiche Ausflugsziele, kulturelle Veranstaltungen und ein lebendiges, zugleich harmonisches Dorfleben sorgen für hohe Lebensqualität.

In unmittelbarer Nähe der Liegenschaft verläuft der Josefweg, der Wanderern reizvolle Routen in Richtung Attersee und Traunsee eröffnet. Zudem führt ein Reitwanderweg direkt am Haus vorbei. Ein weiteres Highlight ist die Lage im Sternenpark Attersee–Traunsee, der mit seiner außergewöhnlich klaren Sicht auf den Nachthimmel begeistert.

### **Hinweis zu Vorbehaltsgebiet, Grundverkehrskommission und Gefahrenzone**

Hinweis: Käufer müssen ein Nutzungskonzept mit landwirtschaftlichem Bezug sowie den Hauptwohnsitz am Objekt nachweisen, um die Vorgaben zur Nutzung und Widmung zu erfüllen. Zusätzlich ist eine entsprechende Ausbildung erforderlich.

In der Nähe der Liegenschaft verläuft ein kleiner Bach und betont den naturnahen Charakter

des Anwesens. Aufgrund des Baches befinden sich ein Teil des Grundstückes in einer behördlich ausgewiesenen Gefahrenzone. Nach der Hangwasserrisikokarte des Landes sind die Grundstücke gering bis hoch betroffen.

Beziehbar innerhalb von 6 Monaten nach rechtsgültigem Kaufvertrag und Zustimmung der Grundverkehrskommission.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <4.500m  
Krankenhaus <6.000m  
Klinik <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <4.500m  
Polizei <6.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap